



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åstern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärkträdet	1980	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Björling	Ordförande
Anna Karoline Michaela Thorsell	Styrelseledamot
Johan Olof Nilsson	Styrelseledamot
Tim Mattias Lindén	Styrelseledamot
Pärle Hansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Hedenus Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Byte av värmesystem
Upprustning av trädgård
- 2017** ● Byte av stuprör - Gjordes hösten 2017
- 2018** ● Branddörrar installerades
- 2019** ● Dränering av grunden och nya källarfönster
Nya tvättmaskiner
- 2021** ● Energideklaration
Värmeeffektivisera - Injustering av värmesystem gjordes hösten 2021
Byte av radiator och termostatventil
- 2021-2022** ● OVK - Godkändes våren 2022
- 2022** ● Balkong renovering - Genomfördes under våren/sommaren 2022
Renovering fasad - Genomfördes under våren/sommaren 2022
- 2023** ● Spolning och filmning av avloppsstammar - Genomfördes i september 2023
- 2024** ● Ny torkutrustning till torkrum
- 2025** ● Relining av bottenplattan

Planerade underhåll

- 2025 ● Relining av bottenplattan
- 2026 ● Förbättring av trädgård och innergård
- 2027 ● Måla väggar i och tak i trapphus samt behandling av cementmosaik
- 2028 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- 2029 ● Energideklaration
- 2030 ● Måla/olja trästaket
Oljning/behandling av entrédörrar
- 2031 ● Måla väggar och tak i källaren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
EI	EON
Fastighetsjour	Security Assistance
Fastighetsskötsel	Alltime Sverige AB
Fjärrvärme	EON
TV/Bredband/Telefoni	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen innehar även försäkringen Trygghetspaket Flerfamiljshus via Anticimex Försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen förändring av avgifter är planerade.

Styrelsen budgeterade för relining av bottenplattan vilken genomfördes 2025, men faktura för detta inkom inte under räkenskapsåret vilket påverkar resultatet för 2025. I samband med minskade räntekostnader på lånen har föreningen kunnat avsätta pengar till planerat underhåll. Styrelsen planerar att bekosta genomförd relining med sparade pengar istället för att ta nya lån.

Föreningen har under året gått över från K2 till K3, vilket innebär en mer detaljerad redovisning där byggnaden delas upp i olika komponenter med separata avskrivningstider. Övergången påverkar också avskrivningarna.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat avtal för TV och bredband med Telenor. Månadskostnaden sänktes från 321 kr per månad till 215 kr per månad för respektive hushåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 157 870	1 173 153	894 111	770 607
Resultat efter fin. poster	152 083	-131 165	-277 856	-156 538
Soliditet (%)	8	6	8	11
Yttre fond	425 791	363 791	253 945	126 974
Taxeringsvärde	17 600 000	14 400 000	14 400 000	14 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 260	1 280	973	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,5	99,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 273	7 295	7 317	7 339
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 273	7 295	7 317	7 339
Sparande / kvm totalyta, kr	302	202	60	17
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	46	69	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	205	182	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	75	53	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	326	305	274
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	4,26	3,09	-
Räntekänslighet (%)	5,77	5,70	7,52	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 200	-	-	26 200
Fond, yttre underhåll	363 791	-	62 000	425 791
Uppskrivningsfond	2 508 000	-	-	2 508 000
Balanserat resultat	-2 336 637	-131 167	-62 000	-2 529 804
Årets resultat	-131 167	131 167	152 083	152 083
Eget kapital	430 187	0	152 083	582 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 467 804
Årets resultat	152 083
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 000
Totalt	-2 377 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-2 377 721

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 157 871	1 173 153
Övriga rörelseintäkter	3	2 259	0
Summa rörelseintäkter		1 160 129	1 173 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-499 185	-565 900
Övriga externa kostnader	8	-128 880	-98 892
Personalkostnader	9	-51 124	-48 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 372	-315 081
Summa rörelsekostnader		-802 561	-1 028 871
RÖRELSERESULTAT		357 568	144 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 295	8 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-210 781	-284 202
Summa finansiella poster		-205 486	-275 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 083	-131 167
ÅRETS RESULTAT		152 083	-131 167

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	6 483 037	6 606 409
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 483 037	6 606 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 483 037	6 606 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 794	-1 781
Övriga fordringar	13	964 302	675 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 554	42 744
Summa kortfristiga fordringar		1 004 650	716 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 968	13 958
Summa kassa och bank		12 968	13 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 017 617	730 769
SUMMA TILLGÅNGAR		7 500 654	7 337 178

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 200	26 200
Uppskrivningsfond		2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll		425 791	363 791
Summa bundet eget kapital		2 959 991	2 897 991
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 529 804	-2 336 637
Årets resultat		152 083	-131 167
Summa ansamlad förlust		-2 377 721	-2 467 804
SUMMA EGET KAPITAL		582 270	430 187
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 633 000	6 653 000
Leverantörsskulder		75 008	62 686
Skatteskulder		3 661	1 875
Övriga kortfristiga skulder		6 249	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	200 467	189 430
Summa kortfristiga skulder		6 918 385	6 906 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 500 654	7 337 178

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	357 568	144 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	123 372	315 081
	480 940	459 363
Erhållen ränta	5 295	8 753
Erlagd ränta	-210 213	-285 563
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 023	182 553
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	605	-36 319
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 826	62 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 454	208 236
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	287 454	188 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	689 474	501 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	976 927	689 474

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åstern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,34 %
Yttertak	2,37 %
Fasader	2,37 %
Balkonger	1,34 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,80 %
Stamledningar Värme	3,63 %
Styr & övervakning	3,63 %
El	4,11 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 097 292	1 097 292
Bredband	51 794	65 664
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	0
Påminnelseavgift	180	240
Dröjsmålsränta	73	0
Pantsättningsavgift	2 352	3 438
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	98	49
Andrahandsuthyrning	2 940	3 605
Öres- och kronutjämnings	2	-1
Summa	1 157 871	1 173 153

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	864	0
Återbäring försäkringsbolag	1 395	0
Summa	2 259	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 521	52 596
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 641
Besiktningar	2 875	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	13 375
Brandskydd	34 268	5 269
Bevakning	2 051	0
Gårdkostnader	0	967
Serviceavtal	6 051	5 379
Förbrukningsmaterial	2 681	2 097
Summa	102 447	81 324

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	0	3 708
VVS	0	45 834
Elinstallationer	0	6 575
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 475
Summa	0	57 592

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	38 587	41 970
Uppvärmning	168 329	186 542
Vatten	67 361	68 539
Sophämtning/renhållning	16 525	26 091
Grovsopor	0	3 034
Summa	290 802	326 176

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 344	0
Skadedjursförsäkring	6 870	3 746
Självrisk	0	14 015
Kabel-TV	13 500	0
Bredband	38 466	52 077
Fastighetsskatt	32 756	30 970
Summa	105 936	100 808

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	376	3 013
Revisionsarvoden extern revisor	24 316	23 063
Fritids och trivselkostnader	0	341
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	33 784	33 679
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	5 160
Korttidsinventarier	0	18 508
Administration	2 391	3 385
Konsultkostnader	45 494	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 530	0
Summa	128 880	98 892

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 000	37 500
Arbetsgivaravgifter	12 124	11 498
Summa	51 124	48 998

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	210 780	284 086
Dröjsmålsränta	0	116
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	210 781	284 202

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 153 638	9 153 638
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 153 638	9 153 638
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 547 229	-2 234 377
Årets avskrivning	-123 372	-312 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 670 601	-2 547 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 483 037	6 606 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 508 000</i>	<i>2 508 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 000 000
Summa	17 600 000	14 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 000	67 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 000	67 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 000	-64 771
Årets avskrivning	0	-2 229
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 000	-67 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	342	332
Transaktionskonto	130 858	123 699
Borgo räntekonto	833 101	551 817
Summa	964 302	675 848

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 808	10 085
Förutbet försäkr premier	14 495	14 344
Förutbet kabel-TV	4 500	0
Förutbet bredband	7 751	18 315
Summa	36 554	42 744

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,82 %	1 003 000	1 023 000
SEB	2026-04-28	3,09 %	3 100 000	3 100 000
SEB	2026-06-28	2,84 %	2 530 000	2 530 000
Summa			6 633 000	6 653 000
Varav kortfristig del			6 633 000	6 653 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 533 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 785	187
Uppl kostn el	3 262	3 164
Uppl kostnad Värme	21 964	21 409
Uppl kostn räntor	1 082	514
Uppl kostn vatten	5 604	6 957
Uppl kostnad Sophämtning	1 719	2 019
Uppl kostnad arvoden	49 600	44 150
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 678	13 872
Förutbet hyror/avgifter	95 773	97 158
Summa	200 467	189 430

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

6 703 000

2024-12-31

6 703 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen planerar för att under 2026 att färdigställa OVK genom att ombesiktiga ventilationen i fyra lägenheter samt att filma frånluftskanaler.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anna Karoline Michaela Thorsell
Styrelseledamot

Johan Olof Nilsson
Styrelseledamot

Julia Björling
Ordförande

Tim Mattias Lindén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Hedenus
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 16:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 07:13

DOCUMENT ID:

rkxiWi_ss-e

ENVELOPE ID:

B1sZj0sjbl-rkxiWi_ss-e

DOCUMENT NAME:

Brf Astern, 746000-1287 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4c31a8ef71bfe3b8962a5c305055dca76b1bc8ff52ac0cff
05d26b741aa2b272f70d03b512728ad19f7130951c7d0c
5db2b6dbffc3b0f72d5d889158020a331e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Karoline Michaela T horsell carolinethorsell@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 07:29 02.04.2026 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.37.92
2. Tim Mattias Lindén linden_12@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 22:11 02.04.2026 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
3. Julia Björling julia.bjorling@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 13:36 06.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.129.106
4. Johan Olof Nilsson johan.nilsson69@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 17:06 06.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.165
5. PER THITUS HEDENUS per.hedenus@crowe.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:19 07.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.210.175

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astern
Org.nr. 746000-1287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astern för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Astern för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Hedenus
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 16:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.04.2026 07:13

DOCUMENT ID:

rJMoboOoj-g

ENVELOPE ID:

BJoZi_is-e-rJMoboOoj-g

DOCUMENT NAME:

RB 2025 746000-1287.pdf

2 pages

SHA-512:

7abfe7b84fe6b8ffdeb2e7ae8ba8691abdad6488cdad783
bdc188b3487d3d3ebff1f8d56454af448fcf29ff1d3e0e4d
78055543bf67aab50018aa73a8a81d077

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER THITUS HEDENUS	Signed	07.04.2026 16:19	eID	Swedish BankID
per.hedenus@crowe.se	Authenticated	07.04.2026 16:18	Low	IP: 83.250.210.175

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed